



Игра на убыывание

1 января 2021 года завершился мораторий на включение в реестр проблемных объектов тех новостроек, где сроки сдачи нарушены более чем на полгода. Казалось бы, с этого момента список должен был заметно пополниться, ведь из-за нехватки рабочей силы и иных причин трудности испытывали многие застройщики. Но этого не произошло, во всяком случае, в Москве. Как и не произошла остановка достройки ранее выявленных долгостроев. Наоборот, за год пандемии в столице ввели в эксплуатацию в 2,5 раза больше проблемных новостроек, чем в доковидном 2019 году. А в 2021 году объемы достройки планируют увеличить еще больше. Но наступит ли момент, когда жилые долгострои в Москве исчезнут в принципе?

— конъюнктура —

Найти и обезвредить

Узнать, какие новостройки считаются долгостроями, можно разными способами. Например, они перечислены в Едином реестре проблемных объектов, который в последние годы ведет ДОМ.РФ. Находится этот реестр на том же ресурсе, где размещена Единая информационная система жилищного строительства. Основные критерии попадания в реестр — это нарушение более чем на шесть месяцев сроков ввода новостройки в эксплуатацию либо передачи квартир дольщикам, а также наличие процедуры банкротства, введенной в отношении застройщика.

Информация о жилых долгостроях также присутствует в «дорожных картах», где указываются меры и прогнозируемые сроки восстановления прав обманутых дольщиков. Такие «карты» формируют и утверждают местные власти. В Москве, например, этим занимается Москомстройинвест — комитет при столичном правительстве, который курирует идущее в городе долево строительство. На сайте этого ведомства московская «карта» и размещена.

Эти два списка не вполне идентичны: в реестре объектов может быть больше, чем в «карте». Что логично, ведь сначала формируется реестр, а затем на его основе — «дорожная карта». Но чем меньше в этих двух базах отличий, тем лучше местные органы власти контролируют деятельность застройщиков, не допускают их попадания в разряд проблемных и помогают тем, кто все же оказался в трудной ситуации, самостоятельно решать возникшие проблемы. Особенно это касается крупных регионов с активно ведущимся жилищным строительством. В Москве ситуация как раз такая.

Мораторий с исключениями

Одними из последних к проблемным были причислены три корпуса второй очереди ЖК «Медовая долина», который корпорация «Баркли» возводит в Новой Москве. Ин-



Далеко не все долгострои, попавшие в список проблемных, можно достроить в принципе

тересно, что признали эти дома долгостроями в то время, когда действовал мораторий на включение новостроек в реестр проблемных объектов, введенный со 2 апреля по 31 декабря 2020 года как одна из мер поддержки застройщиков на период пандемии COVID-19. Однако никакого нарушения законодательства тут нет. Как пояснил финансовый директор компании-застройщика Алексей Рюмин, более чем шестимесячная задержка передачи дольщикам квартир в корпусах 4, 5 и 6 возникла до прошлого апреля, поэтому мораторий на эти дома не распространялся.

Сейчас ситуация нормализуется. В ноябре прошлого года новостройка получила финансирование от Промсвязьбанка на закупку стройматериалов и оплату труда подрядчиков. На середину февраля строительная готовность второй очереди такова, что, по прогнозам компании РКС (она также участвует в достройке комплекса), есть надежда завершить работы на второй очереди нынешней весной, а третью очередь, которая в реестре проблемных объектов не значится, ввести в эксплуатацию до 31 июля.

Проблемы в прошлом

В целом в прошлом году сроки передачи квартир дольщикам переносились не так часто. Такая ситуация коснулась 67 проектов из 698, ведущихся в Москве, то есть 9,5%. При этом в большинстве случаев отсрочка завершения договоров долевого участия составила квартал, иногда — два, что ниже критерия добавления объектов в число проблемных. Поэтому существенных причин для расширения реестра в 2020 году не было. Зато поводов для исключения из него было достаточно.

По данным председателя Москомстройинвеста Анастасии Пятаковой, суммарная площадь достроенных в прошлом году проблемных домов составила 386 тыс. кв. м, что в 2,5 раза больше, чем в доковидном 2019-м (тогда было введено в эксплуатацию 153 тыс. кв. м). Это рекордный показатель не только за два

последних года, но и за целое десятилетие. Если перевести эти данные в корпуса, получится 34 дома в восьми жилых комплексах, расположенных как в прежних границах города, так и в Новой Москве.

Например, полностью введен в эксплуатацию ЖК «Спортивный квартал», что в поселке Марьино в 18 км от МКАД по Киевскому шоссе. В качестве технического заказчика его достраивала компания Capital Group, а общая площадь всех 15 корпусов, строительство которых требовалось завершить, составила 120 тыс. кв. м. В той же локации та же компания в 2020 году сдала первую очередь еще одного долгостроя — ЖК «Марьино град». По словам заместителя руководителя столичного управления Росреестра Марии Макаровой, речь о шести корпусах, которые по завершении достройки поставлены на кадастровый учет и где первый дольщик оформил право собственности на свою квартиру в канун Нового года. Сейчас оформление собственности на жилье в этих корпусах продолжается.

Полностью достроена первая очередь самого, пожалуй, известного столичного долгостроя — ЖК «Царицыно», расположенного на юге Москвы в районе Бирюлево Восточное. В отличие от предыдущих объектов, достройка этого полностью финансируется из московского бюджета, а в качестве застройщика завершает его строительство городская компания «Мосотделстрой №1». Интересно, что как только новостройка перестает быть проблемной, к ней снова возрастает интерес покупателей. Поэтому бывшие обманутые дольщики получают возможность финансово компенсировать весь тот негатив, что накопился за годы ожидания завершения строительства. Скажем, в базе ЦИАН сейчас представлено около 150 лотов в ЖК «Царицыно». Есть и еще одна причина повышенного интереса к экс-долгострою: рядом с ним запроектированы две станции метро, а в адресную инвестиционную программу внесена социальная инфраструктура этой локации.

Среди сданных в прошлом году проблемных новостроек есть и объект в Новых Черемушках — предпоследний из шести долгостроев, доставшихся Москве «в наследство» от уже не существующей крупной компании СУ-155. Самый же последний проблемный объект того же застройщика, что в Северном Чертаново на Балаклавском проспекте, тоже уже готов: в начале февраля он получил от Мосгостройнадзора заключение о соответствии, подтверждающее, что дом построен строго по проекту и не противоречит техническим регламентам.

Альтернатива достройке

Далеко не все долгострои, попавшие в список проблемных, можно достроить в принципе. Иногда надолго заброшенная стройка находится в таком состоянии, что проблемы дольщиков, когда-то инвестировавших в ее строительство, разумнее решать как-то иначе. То же касается ситуаций, когда стройка по факту и не начиналась, а вокруг площадки идет множество судебных споров, тянувшихся годами. Такие примеры в Москве тоже есть. Среди них ЖК «Мегаполис», который планировалось возвести на улице Салтыковская на востоке Москвы. Из-за отсутствия разрешительной документации строить его так и не начали, что не помешало застройщику собирать с граждан деньги в счет будущих квартир и по предварительным договорам купли-продажи, а также договорам соинвестирования называть сделок на 39 тыс. кв. м.

Три года назад застройщик был признан банкротом, а решение проблем покупателей взяли на себя столичные власти. Однако именно у этой площадки масса юридических нюансов, и чтобы еще больше не затягивать ожидания дольщиков, было принято решение построить компенсационный дом немного в другой локации. Впрочем, она совсем близко к первоначальному проекту — менее чем в километре от него, на улице Николая Старостина. В послед-

ние дни января Градостроительно-земельная комиссия Москвы такой вариант одобрила, и после формирования земельного участка и оформления земельно-правовых отношений начнется проектирование дома. Приблизительные параметры его уже известны, так как соответствуют тем площадям, на которые были заключены договоры с гражданами. Так, высота будущего дом не превысит 80 м, а суммарная поэтажная площадь (включая подземный паркинг) составит 91,6 тыс. кв. м.

Еще один компенсационный дом, состоящий из двух корпусов, строится в поселении Рязановское, что в Новой Москве. Предназначен он для дольщиков сразу трех так и не достроенных жилых комплексов — ЖК «Шишкин лес» и двух домов, что должны были появиться в Щербинке. В отличие от «Мегаполиса», тут этап проектирования давно пройден и на середину февраля один из корпусов дорос до шестого этажа, а на другом скоро приступят к монтажу второго.

Доделать за свой счет

Значительная часть столичных долгостроев, которым достройка еще предстоит, в прошлом году перешла в ведение Московского фонда дольщиков. Он был создан специально для упрощения процедуры достройки проблемных объектов, причем существует полностью независимо от федерального фонда дольщиков ДОМ.РФ. Это означает, что финансирование решения проблем обманутых дольщиков идет не из федерального бюджета, а полностью из регионального и все решения столичными властями принимаются самостоятельно.

Например, на 2021 год на достройку выделено 24,8 млрд руб. Правда, пойдут они не только фонду, но и двум городским застройщикам. Один из них — «Мосотделстрой №1», который через другой механизм продолжает работы на трех проблемных объектах: ЖК «Царицыно-2», ЖК «Терлецкий парк» и ЖК «Марушкино». Другой — КПУТС, который, например, достраивает уже упомянутые корпуса в поселении Рязановское.

Что же касается самого фонда, сейчас в его ведении семь проблемных новостроек: два в прежних границах города (ЖК «Академ палас» и ЖК «Мальгина, 12») и пять в Новой Москве (ЖК «Легенда», ЖК «Воскресенское», ЖК «Кокоскино», ЖК «Остров Эрин» и ЖК «Триумф Е-39»). Весь прошлый год фонд занимался переводом этих объектов на себя как на нового застройщика. Сейчас начинаются процессы технического обследования конструкции и разработки новой проектной документации — исходные проекты у строек, что долгое время стояли без движения, как правило, утеряны. По их завершении можно будет получить разрешения на строительство и наконец-то выйти на стройплощадку.

Вообще планы по достройке долгостроев на 2021 год у Москвы амбициозные: планируется завершить работы на 58 корпусах, что на 70% больше, чем в 2020-м, который и так стал рекордным по достройке. Если эти темпы удастся выдержать, количество проблемных жилых объектов в Москве сократится до минимума. Но станет ли оно когда-нибудь нулевым, сказать сложно. Новых долгостроев в реестре пока нет, но ситуация на стройплощадках бывает разная и риски приостановки работ есть всегда. Что же касается механизма продажи новостроек с помощью счетов эскроу (по данным Москомстройинвеста, по такой схеме в Москве реализуется уже более 53% объектов), на который делали ставку как на способ предотвратить появление новых обманутых дольщиков, пока не ясно, в полном ли объеме он сработает. Да, пока в Москве нет ни одного проблемного дома из числа строящихся по эскроу. Однако и сдаю таких домов всего три. А это слишком мало, чтобы делать далеко идущие выводы.

Жанна Павлова

На короткой дистанции

— экспертиза —

В середине февраля на рынке жилищного строительства произошло символическое событие: объем жилья, строящегося с использованием проектного финансирования и счетов эскроу, превысил отметку 50 млн кв. м. Конечно, это не поворотная веха в развитии жилищного сектора. Но финансовый директор ДОМ.РФ ВИКТОР ШЛЕПОВ считает, что это как минимум повод подвести промежуточные итоги.

Еще пару лет назад такой сценарий казался близким к невозможному. В мае 2019 года глава Сбербанка Герман Греф прогнозировал: «Уйдут много игроков с рынка, очевидно. Будет много бесхозных проектов, будут обманутые дольщики». И это, пожалуй, была одна из наиболее сдержанных оценок.

Сегодня доля жилья, которое строится с использованием счетов эскроу, составляет 55%, а объем кредитных линий, открытых

банками застройщикам, по итогам 2020 года вырос в три раза — с 0,9 трлн до 2,7 трлн руб. Важно, что доля проектов, реализуемых с использованием новой модели, практически не отличается ни в зависимости от размера города (города-миллионники — 55%, малые города с населением до 50 тыс. человек — 56%), ни размера застройщика (крупные — 57%, средние — 55,5%, малые — 58%). Исключительно верным показало себя и решение о создании уполномоченного банка в сфере жилищного строительства: на его долю пришлось около 40% от общего объема кредитных линий, открытых по состоянию на конец 2020 года.

Программы субсидирования ипотечных кредитов (ипотека на новостройки, семейная, сельская и дальневосточная ипотека), которые обеспечили почти 100% спроса на первичном рынке в 2020 году, также имели значимый вклад и существенно сгладили переход на новую систему финансирования жилищного строительства. Рост темпов

продаж и цен на жилье (около 12% по итогам года) позволилкратно компенсировать рост издержек у застройщиков.

С переходом к системе проектного финансирования мы получили не только надежный механизм защиты дольщиков,купающих жилье в строящихся домах, но и полезный опережающий индикатор, позволяющий принимать своевременные решения в отношении различных инструментов отраслевой политики. В этом отношении свежая статистика Банка России о финансировании долевого строительства, опубликованная в начале февраля, дает определенную пищу для размышлений.

В четвертом квартале 2020 года объем кредитных линий, открытых банками застройщикам для финансирования новых проектов, превысил 800 млрд руб. Эта цифра важна не сама по себе, она показывает важные тенденции рынка.

Банки полностью вернули «аппетит к риску»: объем открытых лимитов на 71%

превысил показатели третьего квартала (467 млрд руб.) и более чем в четыре раза — показатели провального второго квартала (196 млрд руб.). С учетом регионального распределения лимитов, средних значений LLCR (1,15–1,25) и собственного участия (15–20%) это эквивалентно 11,5–13 млн кв. м жилья — на 7–20% больше, чем жилая площадь новых проектных деклараций, зарегистрированных в единой информационной системе «Наш.Дом.рф». Это может быть одним из признаков того, что застройщики занимают выжидательную позицию в связи с неопределенностью в отношении факта и условий продления программы субсидирования ипотеки на новостройки.

Не менее полезно сопоставить темпы прироста ссудной задолженности застройщиков и остатков на эскроу-счетах. Если в первом квартале 2020 года объем поступлений на счета эскроу составил около 90% от прироста ссудной задолженности, то в третьем это соотношение составило

124%, а в четвертом — уже более 200%. В сочетании со стабильно растущими объемами банковского финансирования это индикатор перегрева рынка. Начиная с третьего квартала сектор жилищного строительства привлекал у покупателей значительно больше средств, чем был в состоянии инвестировать в действующие проекты.

Резюмируя вышесказанное, можно сделать вывод, что банковская система доказала на короткой дистанции способность обеспечить темпы запуска новых проектов в объеме, необходимом для расширенного воспроизводства портфеля — в годовом выражении результаты четвертого квартала дают 46–52 млн кв. м жилья, что на 10–25% больше ввода многоквартирных домов в 2020 году. Переход на проектное финансирование больше не выглядит поворотной точкой для отрасли, и если такой темп удастся выдержать еще два квартала, то переход на новую модель можно будет признать состоявшимся.

ReviewПремия



Награды нашли девелоперов

Премия Urban Awards далеко не исчерпывается церемонией награждения. Она дает насыщенный материал для аналитики, дающей представление об актуальных трендах на рынке недвижимости. Мы предлагаем подробнее остановиться на некоторых из лауреатов, которые могут служить наиболее яркими выразителями этих трендов.

— победители —

Состав победителей премии во многом отражает концептуальную и технологическую эволюцию строительного рынка. Следует подчеркнуть, что эволюционируют не только участники Urban Awards, но и сама премия. Оргкомитет стремится охватить все больший круг аспектов, связанных с жилой недвижимостью в современном мегаполисе. Так, была введена дополнительная номинация «Самый инвестиционно привлекательный проект» для определения новостроек с наибольшим потенциалом ценового роста. Кроме того, были внесены важные поправки в регламент присуждения профессиональной награды «Риэлтор года». Теперь она передана в сферу компетенции отраслевых экспертов и переформатирована в «Лучшее агентство недвижимости по продаже новостроек».

Оценка номинантов производится по сотням различных критериев, сгруппированных в тематические блоки: расположение проекта, под которым понимаются как об-

щие характеристики района, так и его конкретное инфраструктурное наполнение, материалы строительства, архитектурные и проектные решения, техническое оснащение, наличие парковки и количество машино-мест, организация безопасности комплекса, благоустройство территории, репутация застройщика, а также соотношение цены и качества проекта. У строящихся объектов оцениваются дополнительно динамика строительства, финансовые гарантии реализации и бизнес-план проекта.

Результаты оценки по всем пунктам суммируются и верифицируются независимым консультантом премии, которым выступает одна из ведущих консалтинговых компаний на российском рынке фирма PwC. Столь авторитетный аудитор и многоступенчатая система отбора, основанная на анализе сотен различных деталей и факторов, гарантирует объективный характер результатов конкурса. Он неизменно проводится в интересах рядовых потребителей девелоперского продукта и с целью выявления подлинных лидеров индустрии.



«Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Москвы»
Жилой квартал «LIFE-Варшавская»

В сущности, та же идея прослеживается и при формировании комплекса «LIFE-Варшавская» (девелопер — ГК «Пионер»). Здесь мы видим, как бывшая промзона реинтегрируется в градостроительный ландшафт. В основу положена концепция, разработанная знаменитым японским бюро Nikkei Sekkei. Предусмотрено два типа жилой застройки — группа из нескольких башен и замкнутые «урбан-блоки» с переменной этажностью. Все пространство между ними активно задействуется для обеспечения полноценной активности жильцов. Нижние этажи зданий включают более сотни коммерческих помещений, многие из которых уже реализованы. Это значит, что к моменту заселения покупатели смогут рассчитывать на высокий уровень потребительской и обслуживающей инфраструктуры. В 2020-м проект демонстрировал исключительно высокие темпы продаж. По объему выручки и количеству сделок (1,2 тыс. единиц) он вошел в тройку лидеров массового сегмента «старой» Москвы. Мнение экспертов совпало с мнением рядовых потребителей, и «LIFE-Варшавская» был объявлен лучшим строящимся жилым комплексом комфорт-класса.



«Премьера года»
Жилой комплекс «Равновесие»

Проекты, предполагающие комплексное развитие территории, выходят и в Подмоскowie. Среди самых ярких премьер 2020 года на местном рынке — ЖК «Равновесие» (девелопер — ГК «Кортрос») на территории Одинцовского городского округа. Для проекта был выбран малоэтажный формат. Акцент делается на развертывании продвинутой потребительской инфраструктуры, общественных пространств, зеленых зон. Еще один приоритет — энергоэффективность и улучшенные видовые характеристики (за счет большей площади остекления).



«Лучший проект комплексного освоения территорий Москвы» и «Самый экологичный жилой комплекс бизнес-класса Новой Москвы»
homecity

Все крупные проекты, которые получили официальное признание жюри Urban Awards, объединяет комплексный подход к застройке полученных ими участков. В случае с жилым комплексом homecity это вообще интегральная концепция. Неслучайно он был признан образцовым примером проекта комплексного освоения территорий. Застройщик — PPF Real Estate Russia — приступил к формированию целого жилого кластера из пяти корпусов, который с одной стороны граничит с Говоровским лесопарком, а с другой служит продолжением Офисного парка Comcity. При этом внутренняя территория будет насыщена социальными объектами: школа, детский сад, игровые и спортивные площадки. Иными словами, все инфраструктурные и сервисные опции буквально «доставляются на дом» будущим жильцам, резко снижая интенсивность маятниковой миграции.



«Самый экологичный жилой комплекс бизнес-класса Москвы»
Жилой комплекс «Символ»

ЖК «Символ» (девелопер — компания «Донстрой») также пришел на место огромной индустриальной площадки и смог превратить ее в многоформатное общественное пространство с комфортной жилой средой. Состоялось открытие первой очереди ландшафтного парка «Зеленая река», который призван стать интегрирующим элементом, добавляющим визуальной связности различным кварталам, входящим в комплекс «Символ». Московские покупатели, столкнувшиеся с вызовами пандемии и самоизоляции, высоко оценили доступ к большой и современно оформленной зеленой зоне. В итоге проект завершил год, записав на свой счет более 1,5 тыс. реализованных квартир, и вошел в тройку самых кассовых новостроек бизнес-класса. На Urban Awards он удостоился награды в специальной номинации «Экологическая экспертиза».



«Лучший строящийся жилой комплекс года премиум-класса»
Жилой комплекс «Врубеля, 4»

В эволюции проектов премиального сегмента на первое место выходит создание яркой идентичности. Неповторимость ЖК «Врубеля, 4» формируют авторская архитектура в стиле московского модерна с фасадами из натурального камня и специально разработанным декором, приватный двор-патио, эксплуатируемая кровля с озеленением, соседство с Поселком художников в районе Сокол — благодаря низкоэтажной окружающей застройке из максимального количества квартир откроются захватывающие виды на панораму города и «Москва-Сити». Коллаборация «Интеко» (девелопер «Врубеля, 4») и Третьяковской галереи позволила использовать 12 работ величайшего русского художника Михаила Врубеля при реализации проекта: изображения картин модерниста задействованы в дизайн-концепции мест общего пользования. Жюри Urban Awards, в свою очередь, удостоило новостройку победы в номинации «Лучший строящийся жилой комплекс премиум-класса».

Победители премии Urban Awards 2020

Основные номинации		
Жилой комплекс года бизнес-класса Москвы	ЖК «Резиденции архитекторов»	AFI Development
Жилой комплекс года комфорт-класса Москвы	Жилой комплекс «Кварталы 21/19»	«ВекторСтройФинанс»
Жилой комплекс года комфорт-класса Московской области	ЖК «Императорские Мытищи»	ГК «Гранель»
Жилой комплекс года элит-класса Москвы	Жилой дом «Жизнь на Плющихе»	АО «Дон-Строй Инвест»
Комплекс года с лучшей архитектурой	Собрание клубных домов ORDYNKA	Insigma Group (арх. бюро AI Studio)
Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры	ЖК «Селигер Сити»	MR group
Лучший жилой комплекс Новой Москвы	Russian Design District	Группа Родина
Лучший клубный дом	Stoleshnikov 7	BMC Девелопмент
Лучший комплекс апартаментов бизнес-класса Москвы	KAZAKOV GRAND LOFT	Coldy
Лучший комплекс апартаментов комфорт-класса	Апарт-отель YE'S Technopark	Группа компаний «Пионер»
Лучший комплекс апартаментов премиум-класса	Комплекс апартаментов HILL8	Девелоперская группа «Сити-XXI век»
Лучший комплекс апартаментов элит-класса Москвы	Camee Moscow Villas	Stone Hedge
Лучший проект комплексного освоения территорий Москвы	homecity	PPF Real Estate Russia
Лучший проект комплексного освоения территорий Московской области	Миниполис «Серебрица»	Девелоперская группа «Сити-XXI век»
Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса Москвы	«Павелецкая Сити», первая очередь	MR group
Лучший строящийся жилой комплекс года премиум-класса	«Врубеля, 4»	АО «Интеко»
Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Москвы	Жилой квартал «LIFE-Варшавская», этап 2.2	Группа компаний «Пионер»

Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Московской области	Миниполис «Рафинад»	Девелоперская группа «Сити-XXI век»
Лучший строящийся жилой комплекс элит-класса Москвы	Victory Park Residences	ANT Development
Самый инвестиционно привлекательный проект	Квартал жилых небоскребов Headliner	ГК КОРТРОС
Внеконкурсные награды		
Премьера года	ЖК FORIVER	ГК «Инград»
Премьера года	ЖК TopHills	ГК «Инград»
Премьера года	Victory Park Residences	ANT Development
Премьера года	ЖК «Равновесие»	ГК КОРТРОС
Экологическая экспертиза		
Самый экологичный жилой комплекс комфорт-класса Москвы	ЖК «Светлый мир „Сказочный лес...“»	Seven Suns Development
Самый экологичный жилой комплекс бизнес-класса Москвы	Жилой квартал «Символ»	АО «Дон-Строй Инвест»
Самый экологичный жилой комплекс бизнес-класса Новой Москвы	homecity	PPF Real Estate Russia
Профессиональные награды		
Лучшее агентство недвижимости по продаже новостроек	Whitevill	
Девелопер года	ГК «КОРТРОС»	
Персона года	Мария Литвиненко («Метрум»)	
Grand Prix	ЖК AQUATORIA, Wainbridge	
Специальная награда		
Proptech решение: поиск новых новостроек	Dombook	

ДОМ

ИНВЕСТИЦИИ

Жилье с низкой доходностью

Начавшийся в прошлом году кризис вынудил держателей капиталов искать альтернативные направления для инвестиций, самым очевидным из которых стала покупка квартиры. Но далеко не для всех такое вложение в итоге окажется выгодным. Ажиотажный спрос на жилье уже начал стимулировать рост предложения на рынке долгосрочной аренды, что делает сдачу квартиры все менее выгодным занятием. Но отказываться от привычного инструмента большинство потенциальных рантье по-прежнему не готовы.

— аренда —

На фоне падения цен на нефть, обвала рубля, снижения доходности банковских вкладов и запуска программы льготного ипотечного кредитования одним из ключевых трендов рынка недвижимости стал рост числа инвестиционных сделок по покупке квартир. Если в 2019-м, по подсчетам компании «Этажи», на их долю приходилось 5–6% всех продаж, то по итогам прошлого года эта доля выросла до 18%. При этом в компании отмечают, что если поначалу инвесторы рассматривали в основном новостройки, то после вымывания в сегменте ликвидного предложения перешли на вторичный рынок.

В Москве, согласно расчетам аналитического центра «Инком-Недвижимость», на первичном рынке к инвестиционным сейчас относятся 40% сделок, а на вторичном — 17%. Год назад эти значения оценивались в 30% и 14% соответственно. Управляющий директор компании МИЭЛЬ Мария Жукова отмечает, что с июня 2020 года идо настоящего момента с прицелом на последующую сдачу в аренду на вторичном рынке Москвы покупается около 30% квартир. Это вдвое выше аналогичного значения 2019 года.

Новая аренда

Резкий рост инвестиционных продаж жилья неминуемо приведет к увеличению объема предложения на рынке аренды. Гендиректор We know Александр Галицын констатирует, что для последующей сдачи в аренду недвижимость покупает примерно половина инвесторов. «Хотя если рост стоимости купленного на первичном рынке актива после получения разрешения на ввод в эксплуатацию составит более 50%, часть потенциальных рантье может «выйти в кэш»: в этом случае перепродажа квартиры — более доходная инвестиционная стратегия, чем сдача в аренду», — поясняет он.

Тем не менее замдиректора департамента аренды компании «Инком-Недвижимость» Оксана Полякова отмечает, что в Москве за минувший год объем предложения жилья в аренду уже вырос на 18%. Часть объектов ушла на рынок из-за отъезда из города арендаторов, но многие и вышли на рынок. Рост предложения, по мнению эксперта, продолжится и к 2022 году общий прирост экспозиции найма может составить 20%. Руководитель департамента аренды компании «Этажи» Ольга Павлинова тоже прогнозирует рост предложения жилья в аренду к концу года. «С одной стороны, часть нынешних арендаторов переедут в свои квартиры, купленные в строящихся домах, с другой — часть тех, кто вложил свои сбережения и не планирует продажу, решат сдать их в аренду», — рассуждает она.

Этот эффект на рынке будет ощущаться в долгосрочной перспективе: руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов напоминает, что ажиотажный спрос обычно не сразу влияет на рынок аренды.



Число покупателей инвестиционных квартир растет, хотя доходность от сдачи жилья в аренду падает

Как квартира для сдачи в аренду была получена в собственности	
Вариант	Доля респондентов (%)
Квартира была куплена для собственной жизни	46
Квартира была куплена для сдачи в аренду	30
Квартира получена в наследство	23
Квартира получена в подарок	1

Источник: данные опроса московских рантье ЦИАН.

«В основном покупают квартиры на стадии строительства, наиболее дешевые варианты — на котловане, до момента их массового появления в базах объявлений пройдет не менее двух лет», — рассуждает он. Александр Галицын тоже ждет, что объем нового предложения на рынке аренды будет расти в перспективе следующих трех-пяти лет.

Рост конкуренции

В отличие от цен на новостройки и вторичку, ставки долгосрочной аренды, согласно данным ЦИАН, сейчас практически не растут, а по итогам прошлого года в большинстве городов-миллионников они даже продемонстрировали отрицательную динамику. Алексей Попов поясняет, что сегмент аренды напрямую зависит от ситуации в экономике, поэтому не получится стимулировать его нерыночными мерами поддержки, такими как, например, программа льготного ипотечного кредитования. Возврат к росту цен до восстановления рынка труда, по мнению эксперта, маловероятен. «Некоторые арендодатели и сейчас пытаются повышать расценки, мотивируя тем, что недвижимость дорожает, но на фоне слабого спроса со стороны

арендаторов это редко завершается заключением сделки», — рассказывает он.

В таких условиях увеличение объема предложения — фактор, который будет сдерживать рост цен на аренду и в текущем году, поясняет Ольга Павлинова. С этим соглашается и господин Галицын — правда, с оговоркой, что динамика ставок будет также зависеть и от инфляции, роста или снижения доходов населения. Хотя заметного снижения ставок госпожа Павлинова не ждет: при покупке жилья для сдачи собственники рассчитывают свою потенциальную доходность и редко готовы решительно менять ее в сторону снижения. «Это чисто психологический фактор, но надо учитывать и то, что ежегодно растут затраты собственников на содержание жилого помещения, существует риск появления системы контроля за уплатой налогов от сдачи жилья», — говорит она.

Самая высокая конкуренция собственников будет наблюдаться в сегменте массового жилья. Оксана Полякова рассказывает, что 80% экспозиции жилья в аренду в Москве сейчас — объекты классов эконом и комфорт. К ним же относится и большинство приобретаемых квартир для сдачи в аренду. «Улучшенные характеристики экономичных объектов в новостройках на окраинах города способны привлечь внимание арендаторов, но не повысит цену», — говорит эксперт. Первые три года после сдачи дома в эксплуатацию жилье в нем сдается в среднем на 10% дешевле.

Рост цен на недвижимость и стагнация ставок аренды ведут к снижению доходности для инвесторов. Согласно расчетам Ок-

саны Поляковой, если в 2019 году окупить типовую однушку можно было в среднем на 16 лет, а доходность оценивалась в 6,2%, то сейчас эти показатели выросли до 19,5 года и 5% соответственно. В компании МИЭЛЬ доходность от сдачи средней однокомнатной квартиры у метро за 9 млн руб. оценивают в 3,5% годовых, учитывая арендную ставку 30 тыс. руб., выплату налога со стороны собственника как самозанятого (4%) и вложение 1 млн руб. в обновление ремонта, мебели и технику.

Впрочем, к оценке доходности существуют разные подходы. Например, Ольга Павлинова интегрирует в формулу среднюю стоимость ипотечного кредита: «Если в январе 2020 года при первоначальном взносе 15% и ставке 9,7% годовых средний срок окупаемости однокомнатной квартиры, сдаваемой в аренду в крупных городах России, был 27 лет, то в январе 2021-го при ставке 6,5% срок сократился до 17,8 года». Но, как показывает практика, покупка инвестиционной арендной квартиры в кредит не такой распространенный случай. Согласно данным опроса ЦИАН, за счет сдачи недвижимости выплачивают ипотеку только 16% московских рантье.

Консервативные инвесторы

Несмотря на очевидно растущие издержки и снижающуюся доходность, ждать резкого падения интереса инвесторов к покупке жилья не стоит. Согласно данным ЦИАН, среднему московскому рантье сейчас 39 лет, он сдает квартиру всего четыре года, и получаемые средства формируют 25% его дохода. 30% собственников купили жилье само-

Какую долю вашего ежемесячного дохода составляют средства от аренды жилья?	
Вариант	Доля респондентов (%)

До 25% получаемых средств	56
26–50% получаемых средств	25
51–75%	9
76–100%	10

Источник: данные опроса московских рантье ЦИАН.

стоятельно, а 27% в перспективе планируют купить еще квартиры для сдачи в аренду. Попрощаться с арендным бизнесом думают только 3% рантье, но большинство из них (66%) действительно называют в качестве причины низкую доходность и выбор другого финансового инструмента.

Алексей Попов поясняет, что сдача квартиры в аренду — пассивное вложение, которое априори не предполагает высокой доходности. Инвесторы, которые хотят получить более высокие доходы от недвижимости, по его мнению, могут обратить свое внимание на посуточную аренду или инвестиции в нежилые помещения. «Но там нужно и тратить свое личное время, и нести повышенные риски, в отличие от почти гарантированных платежей от долгосрочных арендаторов квартир», — поясняет он. Александр Галицын соглашается, что рост цен на недвижимость и снижение доходов населения должны сделать арендный бизнес менее доходным. «Но большинство частных инвесторов живут в парадигме «все равно аренда будет дорожать», — уверен он.

Тем, кто по-прежнему готов вкладываться в жилье, Оксана Полякова напоминает, что доходность аренды тем выше, чем ниже цена приобретенного для этих целей объекта и его арендной ставки. «Жилье экономкласса в пешей доступности от удаленной станции метро или МЦК быстро найдет арендатора и начнет приносить прибыль», — говорит она. При этом, по мнению эксперта, выгоднее рассматривать предложения на вторичном рынке, в современных домах с хорошим состоянием коммуникаций и входной двери. «Жилье в новостройках требует больших затрат на приведение его в пригодное для проживания состояние», — напоминает госпожа Полякова.

Александра Мерцалова

ГДЕ ЕЩЕ В РОССИИ ВЫГОДНО БЫТЬ РАНТЬЕ?

Принято считать, что рантье выгодно быть в Москве или Санкт-Петербурге, поскольку в этих городах более или менее оптимальная доходность от сдачи квартир. Однако, как подсчитали аналитики, в России есть другие города, где также можно выгодно сдавать жилье. Так, например, в **Казани** с третьего квартала прошлого года спрос заметно растет: только в июле—сентябре 2020 года увеличение составило 2,3 раза, выяснили в «Авито Недвижимости». Доходность от сдачи недвижимости в долгосрочную аренду в Казани составляет 5,3% годовых.

К концу прошлого года цены на покупку квартиры в **Воронеже** оказались на 19% ниже средних по России, выяснили в «Авито Недвижимости». При этом стоимость долгосрочной аренды жилья в городе, напротив, к ноябрю выросла на 10% год к году, подсчитали в Рейтинговом агентстве строительного комплекса (РАСК).

За год, по данным портала «Мир квартир», плата за наем жилья увеличилась только в 5 из 16 городов-миллионников, включая **Новосибирск, Волгоград, Омск, Красноярск и Самару**. Но в большинстве случаев в этих городах доходность рантье составляет около 4% годовых. Несмотря на то что в России пока особо не заработаешь на сдаче квартиры, сограждане продолжают покупать жилье в инвестиционных целях. Многие непрофессиональные инвесторы чувствуют себя увереннее с квартирой на руках, поскольку это материальный актив, который нигде не денется и сможет приносить доход, пусть и небольшой. Люди традиционно доверяют квадратным метрам больше, чем банкам. «Если вы хотите купить квартиру, просто чтобы на руках был материальный актив или для сдачи в аренду, то стоит выбирать небольшую квартиру (одно-двухкомнатную) с хорошей транспортной доступностью в современном доме», — советует эксперты рынка.

Экономия на «квадратах»

— мнение —

В 2020 году свыше 230 тыс. российских семей рефинансировали максимально за всю историю число ипотечных кредитов. Как повлияло снижение ипотечных ставок на бум рефинансирования и сохранится ли эта тенденция в 2021 году, рассказывает генеральный директор агентства недвижимости «Бон Тон» НАТАЛИЯ КУЗНЕЦОВА.

Ставки рефинансирования сейчас действительно очень привлекательны и стартуют с 7,1%. Даже при неплохих условиях год назад, когда ставки были на уровне 9%, выгода очевидна. Большим спросом пользуется рефинансирование по программе семейной ипотеки. Тут ставки еще ниже — от 4,7%. Говорить о возникновении рисков «мыльного пузыря» не имеет особого смысла, поскольку при рефинансировании финансовая нагрузка на заемщика снижается.



ФОТО: АЛЕКСАНДР БОН ТОН

Тенденция к продолжению рефинансирования сохранится, поскольку еще довольно много заемщиков, которые продолжают выплачивать ипотеку по 12%. Эти кредиты они активно оформляли во время господдержки в 2015–2016 годах.

Что касается предложений об отмене льготной ипотеки или о ее существенной корректировке для ряда регионов, то такой шаг не повлияет на рефинансирование, ведь эти два процесса между собой не связаны. Льготную ставку можно получить только при приобретении новостройки. Снижение ставок, как по рефинансированию, так и по стандартным программам, возможно в случае снижения ключевой ставки.

Если сравнить текущую ситуацию, средневзвешенная ставка ипотеки на первичном рынке в самом начале 2021 года составила 6,03%, что на 2,14% меньше, чем год назад. Количество выданных кредитов выросло на 57,9% по сравнению с уровнем

прошлого года, а объем в деньгах увеличился на 74,3%. Средний размер кредита составила 5,7 млн руб., что на 9,6% больше, чем в конце 2019 года. Средний срок выданного кредита составил 19 лет.

При снижении ключевой ставки даже на 0,25% средняя ставка по ипотеке будет не менее 7–7,5%. Это уже выше на 1–1,5%, чем ставка по льготной ипотеке. Для потребителя она будет уже психологически высокой, что приведет к снижению спроса.

Расходы на ипотеку оказывают опосредованное влияние на инфляцию. Льготная ипотека как раз позволяет уменьшить нагрузку на домашний бюджет и перераспределить расходы более эффективно. Низкие процентные ставки по льготной ипотеке сейчас помогают заемщикам: их ежемесячные расходы на обслуживание обязательств снизились. Доступная ипотека должна носить не временный характер, а стать постоянно действующим инструментом. Как уже

видно сейчас, она повысила спрос в целом на рынке на 30–40%. И чтобы это не приводило к ажиотажному спросу и росту цен, средняя ставка по ипотеке в долгосрочной перспективе должна быть на уровне 5,5–6%.

Ипотечный пузырь опасен для экономики при условии роста уровня просроченных ипотечных кредитов, доли высокорисковых заемщиков, обесценения ипотечных ценных бумаг и падения цен на недвижимость. Как следствие, происходит обвал ипотечного рынка в целом. В случае с ипотечным рынком России ситуация не выглядит рискованной даже в силу того, что доля ипотеки в ВВП составляет всего 5%. Для сдерживания роста доли высокорисковых активов регулятор еще в 2018 году ужесточил требования к банкам по резервам по ипотечным кредитам. По данным ДОМ.РФ, доля просроченных платежей в общем объеме задолженности по ипотечным жилищным кредитам в РФ составляет 0,8%, на рынке Москвы — 1%.

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Квартира как искусство

Растет спрос на квартиры, расположенные в объектах культурного наследия в центре Москвы. Публике, предпочитающей элитную недвижимость, теперь мало владеть квадратными метрами — ей нужна история, сохранившаяся в стенах здания. Некоторые даже рассматривают такое приобретение не только как трофей, но и верят, что это успешная инвестиция. На рынке недвижимости не разделяют этого мнения и говорят о том, что заработать на перепродаже такого жилья в нынешних экономических условиях будет трудно.

— раритет —

Кто живет в домах-памятниках

В Москве насчитывается 413 зданий жилого фонда, причисленных к объектам культурного наследия. Но многие из них остаются в плачевном состоянии и требуют реставрации. Одним из нашумевших проектов реставрации стал Дом Наркомфина в Пресненском районе столицы. Архитекторы хорошо говорят об этом доме как об одном из лучших примеров реставрации. Девелопер проекта гендиректор «Лиги прав» Гарегин Барсумян отмечает, что, покупая квартиру в объекте культурного наследия, жители приобретают не только квадратные метры, но историческую составляющую здания. Вдохновились этим объектом и покупатели. Господин Барсумян подтверждает: в Доме Наркомфина раскуплены все квартиры менее чем за два года, еще до окончания реставрации здания.

Жилье в этих элитных домах покупают не как семейное пространство для постоянного проживания: как правило, это далеко не первая квартира для покупателей изысканных лотов, указывает советник гендиректора Российского аукционного дома Наталья Круглова. Такое приобретение — это покупка объекта коллекционирования и способ самопрезентации, добавляет эксперт.

Как следует из данных Росреестра, многие состоятельные люди купили квадратные метры в Доме Наркомфина, одновременно приобретая публичных личностей в соседи. К примеру, дом пригласил глав холдинга «Базэл» Олегу Дерипаске: у него там куплено 35,5 кв. м. Стоимость 1 кв. м, судя по сайту девелопера проекта, составляет 1,7 млн руб. Таким образом, квартира для коллекции обошлась господину Дерипаске в 60 млн руб. Среди его соседей — один из владельцев телеканала «Дождь», Александр Винокуров. Банковские топ-менеджеры тоже разбираются во вложениях в искусство: по три квартиры купили семья вице-президента банка ВТБ Ольги Дергуновой и семья топ-менеджера банка «Тинькофф» Евгения Ивашкевича. Бывший финансовый директор инвесткомпании Millhouse, бывший депутат Госдумы и по совместительству партнер Романа Абрамовича Ирина Панченко тоже приобрела недвижимость в знаменитом доме.

Впрочем, идеолог проекта Гарегин Барсумян не обижается на то, что жители этого дома в лучшем случае будут лишь изредка приводить туда гостей, а не жить там круглый год: «Если времяпрепровождение в квартире будет приносить удовольствие ее владельцам и их гостям, значит, покупка была не зря».

Не только жилье предполагает проект Дома Наркомфина. Здесь планируется сделать два отельных номера и сдавать их в краткосрочную аренду, рассказал господин Барсумян. «Мы хотим сохранить возможность любоваться этим объектом искусства всем желающим, а не только резидентам дома», — добавил он.

В бывшем доходном доме Александра Шамшина на Знаменке, 8/13 знаменитых соседей поменьше. Впрочем, там гораздо больше площади квартир и сам вариант проживания более клубный. Согласно данным Росреестра, квартиры в этом доме пользуются популярностью у семей чиновников. Так, владеет там квартирой жена бывшего министра здравоохранения России Михаила Зурабова Юлия. Жена владельца Coalco Василия Анисимова Юлия также имеет трофейную недвижимость в доме-памятнике.

Деньги в архитектурные эталоны

Сравнивать инвестиции в покупку квартиры в доме-памятнике с вложением в классические предметы искусства сложно. Вложение, к примеру, в картину малоизвестного художника может не оправдаться, если он не станет знаменитым и востребованным, говорит руководитель по продажам новостроек компании Knight Frank Константин Андрюшин. И хотя квартира вряд ли вырастет в цене в той же пропорции, что и работы прославленного художника, но и риск того, что цена не изменится, будет совсем минимальным, добавляет господин Андрюшин. Важны и сроки инвестирования: в недвижимости этот период значительно короче, говорит эксперт.

Как правило, инвестор при покупке такой квартиры рассчитывает на рост ее стоимости с целью дальнейшей ее продажи. На фоне сжимающейся экономики людей, располагающих свободным доходом, который они могут инвестировать в предметы чистого искусства, больше не становится, говорит госпожа Круглова. Поэтому выход из таких активов оказывается затруднен по макроэкономическим причинам, продолжает она.



Покупка жилья в домах-памятниках, как, например, Дом Наркомфина, может быть необычной инвестицией

Самым удачным временем для инвестиции в искусство госпожа Круглова считает 2000-е годы. Тогда после длительного упадка страна стала стабильно зарабатывать, у состоятельных людей были свободные деньги, которые они вкладывали, в частности в предметы искусства. Сейчас время более бюджетных проектов, а Дом Наркомфина остается привлекателен и доступен для очень узкого круга покупателей, способных оценить уникальность этого актива и за него заплатить, не рассчитывая на инвестиционную составляющую сделки, добавляет эксперт.

А вот директор управления элитной недвижимости компании «Метриум Премиум» Анна Раджабова считает, что на дома культурного наследия всегда высокий спрос

у определенной публики, который сохраняется вне зависимости от экономических реалий. Цена лотов в домах-памятниках растет со временем, «как и прочие исторические предметы высокой культурной ценности», продолжает госпожа Раджабова. По ее оценке, во время реконструкции Дома Наркомфина, в частности, в декабре 2018 года цена 1 кв. м составляла от 714 тыс. руб. до 1,1 млн руб. Сейчас недвижимость там оценивается в 1,7 млн руб. за 1 кв. м.

На конец 2020 года объем предложения в элитных новостройках, которые полностью или частично относятся к объектам культурного наследия, составляет примерно 300 лотов, оценивают в Knight Frank. Средневзвешенная цена предложения для таких квар-

тир и апартаментов составила 1,15 млн руб. за 1 кв. м, что на 30% превышает среднерыночный показатель, рассказала консалтинговая компания. Такую разницу они объясняют скорее параметрами и особенностями самих проектов, чем фактом их принадлежности к объектам культурного наследия. Изменение их стоимости в будущем будет зависеть от характеристик и локации объектов культурного наследия, появляющихся на рынке, прогнозирует господин Андрюшин.

Гарегин Барсумян говорит, что в Доме Наркомфина уже есть ряд вторичных продаж квартир. Иными словами, инвесторы вкладывались в проект на этапе его реконструкции, а позже, после введения его в эксплуатацию, продавали квартиру новому собственнику. «Очевидно, такие операции имели успех», — говорит господин Барсумян.

Реставрированное не отреставрируешь

Впрочем, в домах-памятниках не обходится без ограничений. Правила не позволяют устанавливать кондиционеры на главных фасадах, а также менять окна на пластиковые. Запрещено остекление балконов и возведение лоджий, мансард, веранд и других пристроек. Также владельцы такой недвижимости не вправе менять этажность, пропорции, цвет наружных стен и внешний вид кровли.

Господин Андрюшин говорит, что в некоторых домах при реставрации ограничения накладываются не только на фасад дома, но и на его конструктивные элементы. Поэтому девелоперам приходится сохранять планировку квартир и их расположение на этаже. То расположение комнат и их размер, что были удобны жильцам в прошлом столетии, скорее всего, не будет соответствовать ожиданиям современных жителей мегаполиса. Наталья Круглова отмечает, что, к примеру, в Доме Наркомфина квартиры не отвечают стандартам жилья, принятого даже в бизнес-классе: это небольшие двухуровневые квартиры от 35 до 80 кв. м с высокими потерями полезных площадей. При этом стоимость метра сопоставима с аналогами в премиальном классе и люксовой недвижимостью, говорит эксперт.

Господин Барсумян уверен, что тренд на минимализм и уменьшение средней площади квартиры находит отклик среди покупателей. Сейчас, когда активно развиты сервисы доставки, а дом расположен вблизи ресторанов и кафе, необходимость в кухонном пространстве отпадает, в квартирах оставляют небольшую территорию для бытовых нужд, поясняет он.

Впрочем, большая часть собственников все равно не проживает в этом доме. Об этом говорит и Гарегин Барсумян. По его словам, лишь половина владельцев планирует жить в доме и лишь небольшая часть из них проживает в доме на постоянной основе, остальные предпочитают редкие визиты в квартиру. Такую квартиру покупают не ради улучшения жилищных условий — приобретают арт-объект, это заявка на причастность к высоким эстетическим ценностям, добавляет госпожа Круглова.

Дарья Андрианова

Тепло турецких берегов

— за границей —

Закрытие границ на фоне COVID-19 не заставило россиян снизить активность по покупке недвижимости в Турции, у которой на рынке зарубежной недвижимости постепенно формируется образ «бюджетной Италии». «Ъ-Дом» выяснил, к каким локациям присматриваются соотечественники и на какие бонусы они могут рассчитывать.

Пандемия внесла серьезные коррективы в планы многих россиян, которые хотели бы вложить средства в покупку зарубежной недвижимости: границы закрывались, просматривать объекты и заключать сделки становилось все более проблематично. Свою роль сыграл и дешевеющий рубль. Исключением, похоже, стала Турция. По данным Турецкого статистического института (TurkStat), в 2020 году россияне, несмотря на пандемию, стали даже немного активнее на турецком рынке: заключили 3,07 тыс. сделок, это на 6,22% выше значения 2019-го. Сокрадания были третьими среди всех иностранцев по числу покупок жилья в Турции, уступая жителям Ирана (7,18 тыс. сделок) и Ирака (6,67 тыс. сделок), но опережая покупателей из Афганистана (1,92 тыс. сделок) и Азербайджана (1,27 тыс. сделок).

В целом, по оценкам TurkStat, за 2020 год в Турции было продано почти 1,5 млн единиц жилой недвижимости — это рекордный показатель за всю историю. Предыдущий максимум был достигнут в 2017 году, когда было реализовано 1,41 млн лотов. Число сделок с иностранцами в 2020-м сократилось до 40,8 тыс. единиц против 45,5 тыс. единиц годом ранее. Наиболее популярна у иностранцев жилая недвижимость в Стамбуле: на город пришлось 19,17 тыс. сделок.

Руководитель турецкого направления компании Tgano Мария Жарая называет Турцию крайне востре-



Турция становится привлекательной для тех, кто хочет купить бюджетное жилье на побережье

бованным сейчас направлением. Во многом это связано с открытым международным авиасообщением: россияне в период пандемии могли самостоятельно ездить, выбирать и покупать недвижимость. «Основные конкуренты Турции — Испания, Болгария и Италия — закрыты, поэтому многие стали рассматривать страну для покупки недвижимости и вложения своих средств», — рассуждает она. По словам эксперта, покупателей привлекают и сравнительно низкие цены качественных активов.

Новые документы

Бонусом покупки жилья в Турции Мария Жарая называет действующую программу предоставления гражданства в ответ на инвестиции в недвижимость от \$250 тыс. Представитель Henley & Partners Switzerland AG Полина Кулешова поясняет, что процедура получения па-

спорта в стране очень простая: помимо недвижимости можно вложить ту же сумму в капитал местного предприятия, депозит, государственные облигации, инвестиционный или венчурный фонд, создание рабочих мест. Но большинство все же предпочитает недвижимость, ведь условия здесь достаточно лояльные.

Объектов на общую сумму \$250 тыс. может быть несколько, и они могут быть разного назначения. «Например, в одном доме можно жить самим, а другие — сдавать в аренду для получения пассивного дохода или отдать в управление, это может быть номер в отеле, склад и пр.», — поясняет Полина Кулешова. Сохранять активы в собственности по условиям программы нужно не менее трех лет, а требований к знанию языка и обязательному периоду проживания в стране в течение года при этом нет. В заявление на

предоставление гражданства могут быть включены супруги заявителя, дети до 18 лет или члены семьи с ограниченными возможностями любого возраста. Весь процесс, по оценке госпожи Кулешовой, занимает не менее шести месяцев, но личное присутствие необязательно.

Однако формальных плюсов в получении турецкого паспорта для россиян, не планирующих жить в Турции, не так много, среди очевидных преимуществ наличия местного гражданства в Henley & Partners Switzerland AG выделяют только право на получение неиммиграционной американской визы инвестора E-2, которая позволяет жить, работать и учиться в стране, не становясь ее налоговым резидентом. Приятным бонусом, по мнению экспертов компании, станет безвизовый доступ в Азию: Гонконг, Сингапур и Японию.

Лучшие пляжи

Мария Жарая выделяет пул наиболее востребованных в Турции направлений у покупателей недвижимости из-за рубежа: Стамбул, Анталия, Алания, Бодрум, Фетхие и Дидим. «В Стамбуле покупают недвижимость под программу предоставления гражданства: под ее условия подходит большое число объектов, и квартиру впоследствии легко будет сдавать в аренду», — говорит она. В Анталии ищут недвижимость для собственного проживания семьи с детьми: здесь много разнообразных школ, а мягкий климат позволяет купаться в море восемь-девять месяцев в году. Алания — менее населенный аналог Анталии, где цены на жилье заметно ниже.

Фатхие — красивый город на стыке двух морей, где недвижимость в основном покупают для собственного отдыха или сдачи в аренду. «Вокруг много зелени, горы, знаменитые пляжи, локация привлекает яхтсменов и англичан», — рассказывает госпожа Жарая. Популярным у выходцев из Великобритании эксперт считает и активно развивающийся город Дидим на Эгейском побережье, который привлекает спрос сравнительно невысокой стоимостью недвижимости. Основной формат приобретаемой недвижимости, по ее словам, — апартаменты площадью 60–120 кв. м, выполненные в формате 1+1 (спальня и гостиная с кухонной зоной) и 2+1 (две комнаты и общая зона). «Такие лоты наиболее ликвидны, и их проще вроде будет продать в дальнейшем», — говорит госпожа Жарая.

Высокобюджетные соседи

Местом отдыха турецкой элиты Мария Жарая однозначно называет Бодрум, где расположено множество вилл турецких знаменитостей, выкупленных для семейного отдыха. «Рядом находятся греческие острова, это атмосферное место для летнего отпуска», — рассуждает она. С этим тезисом отчасти соглашается

директор департамента зарубежной недвижимости и частных инвестиций компании Knight Frank Марина Шалаева, называя Бодрум топовой локацией для покупки вилл. Сейчас здесь, по ее словам, есть предложения стоимостью \$1,5–2 млн. Яхтсменов в Бодруме, по мнению госпожи Шалаевой, привлекает возможность плавать у греческих островов. Одновременно в Бодруме сконцентрированы пятизвездные отели, элитные поселки и дорогая недвижимость вообще, а также развит шопинг: в городе находится множество бутиков известных мировых брендов.

С точки зрения инвестиционной привлекательности высокобюджетные клиенты, по мнению госпожи Шалаевой, активно интересуются появляющимися в Стамбуле проектами под управлением операторов пятизвездных отелей, которые активно растут в цене из-за высокого международного спроса. «В резиденциях под управлением, скажем, Ritz-Carlton можно купить апартаменты, небольшие лоты в бюджете от \$300–400 тыс., под сдачу в аренду, получение гражданства и для инвестиций с целью сохранения капитала», — рассуждает она.

Впрочем, называть Турцию элитным зарубежным направлением все же сложно: Марина Шалаева поясняет, что хотя у страны есть свои поклонники, для высокобюджетных клиентов это не такое востребованное направление, как Франция или Италия. «С точки зрения инфраструктуры, образования, ведения бизнеса в этих странах гораздо больше возможностей и перспектив», — говорит она. Но для покупателей зарубежной недвижимости с невысоким бюджетом Турция имеет много плюсов. «Качество жизни на уровне таких стран, как Испания, Черногория, Италия, а цены в несколько раз ниже на продукты, на коммунальные услуги и на все в целом», — говорит Мария Жарая.

Александра Мерцалова

«Переезд — это не просто перемещение из одного офиса в другой»

В ноябре прошлого года экс-мэр Якутска Сардана Авксентьева публично заявила о намерении продать здание мэрии в центре города и разместить администрацию в менее обустроенном 17-м квартале. Консалтинговая компания «КБ Стрелка» разработала модель нового здания мэрии. Зачем чиновникам переезжать из центра и почему советские кабинеты не позволяют городским администрациям принимать эффективные решения, рассказывает управляющий директор «КБ Стрелка» **Елена Мандрыко**.

— город —

— Почему мэрия Якутска решила инициировать переезд?

— Насколько я понимаю, главная причина — необходимость оптимизировать затраты на содержание мэрии, которая сегодня занимает несколько зданий в центре города. За счет расположения основное здание на проспекте Ленина является коммерчески привлекательным для продажи, однако по своему функционалу и планировке оно, конечно, сильно устарело.

В «КБ Стрелка» сразу обратили внимание на эту инициативу, исходящую от Сарданы Авксентьевой, которая в публичном поле имела образ прогрессивного мэра, с большим вниманием и заботой относящегося к своему городу. Мы задумались о том, что действительно сегодня никто не занимается такими пространствами, офисами городских и региональных администраций. Много говорят о трансформации общественных пространств, офисов коммерческих компаний, которые за счет планировочных решений делают коммуникацию между сотрудниками более демократичной и прозрачной. Вот же время люди, которые принимают ключевые решения, связанные с развитием городов, до сих пор в большинстве регионов работают в обособленных «советских» кабинетах. В кабинетах они и подписывают документы, и обедают, и проводят совещания, и даже принимают посетителей... В то же время, как показал наш предпроектный анализ, например, в Якутске 39% площадей здания мэрии используется неэффективно — из-за большого количества коридоров, лестниц, внутренних несущих стен и перегородок и так далее. — Как переезд мэрии может повлиять на город? В чем будут заключаться последствия для жителей Якутска?

— Думаю, можно выделить три основных эффекта для жителей. Во-первых, мэрия переезжает в 17-й квартал, который, скажем так, нуждается в градостроительном переосмыслении. Это квартал, застроенный преимущественно деревянными бараками, без популярных общественных пространств, местами — даже без тротуаров. Участок под новое здание мэрии располагается на месте расселяемых старых жилых домов. Переезд органов власти даст новый импульс для развития этой территории. Сюда начнут регулярно приезжать люди: сотрудники мэрии, жители Якутска, а значит, возникнет запрос на развитие коммерческой и социальной инфраструктуры. Я уверена, что район станет более привлекателен для малого и среднего бизнеса. Подчеркну, что служба «одного окна» при этом останется в центре, добраться туда будет так же удобно, как и сейчас.

Во-вторых, переезд мэрии положительно скажется на эффективности ее работы. Сегодня мэрия Якутска располагается в 13 зданиях, между которыми приходится постоянно перемещаться сотрудникам разных отделов, чтобы провести встречу или подписать документы. Важно принимать во внимание климатические особенности региона. Зимой сотрудникам каждый раз, когда они заходят в очередной департамент, расположенный в соседнем здании, приходится переодеваться почти полностью, так как на улице очень холодно. Нам, жителям средней полосы России, думаю, не так просто представить, сколько на это уходит времени. Если говорить про посетителей, то они часто не могут сориентироваться в многочисленных коридорах и кабинетах, звонят не туда и приходят не к тем сотрудникам, к которым им нужно обратиться.

Коммуникация горожан-администрация может стать значительно комфортнее и предсказуемее для обеих сторон, если в новом здании появится общий колл-центр, зоны ожидания для посетителей, переговорные комнаты. Мы, кстати, сделали предпроектное предложение не только для нового здания мэрии, но и для Центра муниципальных услуг на улице Дзержинского, куда будет приходить большинство горожан с однотипными, стандартными запросами.

В-третьих, у таких проектов есть долгосрочные эффекты, которые, возможно, имеют самое большое значение. Демократизация пространств способствует демократизации процессов, а демократизация процессов способствует демократизации отношений в обществе. Переезд позволит городской администрации погрузиться в проблемы, с которыми сталкиваются жители периферийных и необустроенных районов, более осмысленно подойти к развитию таких территорий. Может измениться и отношение горожан к администрации — они перестанут воспринимать мэрию как непонятную обезличенную «власть», поймут, что это ценный, удобный сервис, что в мэрии работают такие же горожане, делающие жизнь всех якутян комфортнее.

— Насколько проблемы администрации Якутска универсальны, характерны ли они для других регионов?

— Да, проблемы мэрии Якутска — это не что-то уникальное. Сегодня во многих российских городах мэрия занимает историческое, знаковое здание в центре города. Как правило, здание строилось в другую эпоху и предназначалось для других целей, либо просто морально и физически устарело. Вторая распространенная проблема — со временем многие городские администрации перестают помещаться в одно здание и начинают арендовать другие помещения поблизости. В результате возникают такие же проблемы, как и в Якутске, когда сотрудники мэрии вынуждены ездить между офисами, потому что не все вопросы можно решить онлайн. Не стоит забывать и про огромные объемы бумажного документооборота: тотальная цифровизация — пока, к сожалению, цель, а не реальность.

Есть еще одна важная и распространенная проблема, характерная не только для нашей страны. Она связана с взаимодействием разных подразделений для решения кросс-дисциплинарных задач. Все городские пространства связаны разнообразными процессами, в которые вовлечены разнообразные пользователи. При этом многим жителям регионов хорошо знакомы ситуации, когда, например, департамент ЖКХ, департамент капитального строительства, департамент архитектуры живут своей богатой, но обособленной жизнью, лишь изредка встречаясь на формальных планерках.

Организация офисных пространств в здании городской администрации помогает преодолеть этот не намеренный сепаратизм. В современной мэрии обязательно должны быть помещения для командной работы (причем для команд разного размера), пространства, которые можно трансформировать, использовать для проведения разных мероприятий. Даже кофе-пойнт на этаже — это не только участок для небольшого перекуса, но еще и место для обмена информацией, общения с коллегами.

Организация современных офисных пространств основана на принципах activity-based working — то есть при планировке пространства архитекторы отталкиваются от деятельности сотрудников в течение рабочего дня. В основе классических офисов кабинетной планировки лежит обратный принцип — создаются кабинеты, в которых сотрудники занимаются всеми возможными видами деятельности. В новом формате у сотрудника появляется много «рабочих мест»: он может уединиться для телефонного разговора в специальной мини-переговорной, может организовать рабочее совещание в большой переговорной, может неформально пообщаться с коллегами в кофе-пойнте, встретиться с посетителями за пределами рабочей зоны, в зоне лобби первого этажа и так далее. — Насколько затратными могут быть переезд и разработка модели для нового здания? Сколько стоила модель для Якутска?



ФОТО ПРЕС-СЛУЖБЫ «КБ СТРЕЛКА»

— Для Якутска мы разработали модель нового здания бесплатно — коллегам было интересно взяться за оригинальную задачу и сделать что-то принципиально новое и, на наш взгляд, важное. Тем более что в процессе общения с сотрудниками мэрии мы быстро поняли, что говорим на одном языке, разделяем общие ценности и общее представление о том, как должна работать городская администрация в XXI веке. Вообще «КБ Стрелка» во многом работает в соответствии с принципами public benefit corporation, хотя в России официально пока нет такой организационно-правовой формы. Поэтому в своих проектах мы всегда первоочередное значение уделяем созданию общественного блага.

Что касается затрат на переезд, то здесь невозможно назвать какие-то конкретные универсальные цифры — все зависит от ситуации в конкретном регионе и городе. В некоторых регионах переезд — это не «добровольное» решение, а острая необходимость. В других — вопрос сотрудничества с девелоперами и часть проекта развития территории. Например, в Калининграде рассматривается перспектива переезда правительства региона в новое здание, которое будет построено на месте Дома советов. Занимать пространство в этом здании правительство будет на правах арендатора. Строительство планируется осуществлять за счет частных средств, одновременно часть прилегающей территории будет застраиваться объектами коммерческого назначения. Словом, каждый случай — уникальный.

Важно, что переезд — это не просто перемещение из одного офиса в другой. Это шанс перестроить, улучшить работу, оптимизировать взаимодействие с посетителями и между разными подразделениями. Поэтому перед проектированием нового офиса необходимо досконально изучить организацию процессов в мэрии: существующую и желаемую. В Якутске центр городской антропологии «КБ Стрелка» провел анкетирование 217 сотрудников администрации и 30 глубинных интервью. Благодаря этим исследованиям мы не только выявили запросы сотрудников и узнали подробности о работе мэрии (например, что 64% опрошенных задерживаются на работе более чем на час ежедневно, а еще 36% — ежедневно), но и получили ценные инсайты, например, узнали, что сотрудникам приходится регулярно тратить много времени на дорогу до почты и обратно, потому что отделение, расположенное в старом здании, не работает.

— Есть ли какие-то ключевые показатели, на которые вы ориентировались?

— Есть, например, показатель — количество квадратных метров на сотрудника. В мэ-

рии Якутска на одного сотрудника приходится 7,8 кв. м полезной площади. Для сравнения, в новых зданиях госорганов в странах Западной Европы нормой считается 6–6,5 кв. м на сотрудника. Однако я не сторонник слепого копирования европейского опыта или использования только этого показателя для оценки качества нового помещения. В Европе по-другому организована работа органов муниципальной власти, другие климатические условия, так что их цифры для нас — просто дополнительная точка сверки. Важно понимать, что комфорт часто достигается не за счет увеличения площади здания и изменения удельных показателей, а за счет умных решений и внимательного отношения к региональной специфике. В Якутске после переезда площадь в расчете на одного сотрудника станет меньше, но в то же время новый офис будет значительно комфортнее. Мы можем об этом говорить, потому что полагались на результаты собственных социологических и антропологических исследований, которые позволили выявить ключевые проблемы и запросы пользователей — сотрудников и посетителей.

Например, мы учли, что Якутск — это один из самых пыльных городов России, а в холодное время года в помещениях очень жарко и сухо. Поэтому при разработке модели предусмотрели систему увлажнения воздуха и температурное зонирование, чтобы комфортно было и сотрудникам в костюмах, и посетителям, которые снимают только верхнюю одежду. При этом в новом здании планируется создать полноценные гардеробные зоны и даже небольшой внутренний зимний сад, который может компенсировать нехватку общественных пространств поблизости. Важно понимать, что речь не идет о строительстве дорогого и роскошного объекта. Мы считаем, что любое новое здание органов муниципальной власти должно быть демократичным, в том числе и с точки зрения затрат на строительство. Однако необходимо уважать и посетителей, и сотрудников, создавать достойные современные условия труда. Система контроля влажности воздуха в помещении — это не роскошь, а вопрос здоровья сотрудников и продуктивности их работы.

— Были какие-то запросы, которые не удалось учесть в модели?

— Были. Например, был запрос на курительную комнату в здании мэрии. Мы, конечно, выступаем за здоровый образ жизни, но уважаем разные точки зрения. Поскольку запрос был очень популярен, коллеги проверили, можно ли предусмотреть такую «курилку» с отдельной вытяжной вентиляци-

ей. Выяснилось, что по закону организовать ее внутри здания органов муниципальной власти нельзя. Также многие сотрудники отмечали, что хотели бы увидеть в новом здании мэрии ресторан и банковское отделение. Чтобы они открылись, важна инициатива арендаторов. Такой инициативы пока нет — все-таки спроса со стороны одних только сотрудников мэрии может быть недостаточно. Пока в здании будут предусмотрены банкоматы и кафе, но мы уверены, что по мере развития территории вокруг появятся и рестораны, и отделения банков в непосредственной близости.

— Могут ли мэрии не переезжать на новое место, а просто провести перепланировку в старом здании, добившись такого же эффекта? Может быть, это будет дешевле?

— Мы не рассматривали этот вариант в Якутске, потому что решение о переезде уже было принято. Так или иначе, но в Якутске была задача продать старое здание в центре и объединить много разрозненных подразделений в одном новом здании. А в других регионах реконструкция возможна, если мэрия не расположена в здании-памятнике архитектуры. Реконструкция, конечно, значительно ограничивает возможности планировщиков, не всегда позволяет перестроить рабочие процессы. Часто она попросту невозможна.

Также реконструкция без существенной надстройки или пристройки новых площадей не всегда дает возможность собрать в одном месте разные подразделения, рассредоточенные по городу. Но если запроса на расширение нет, здание не является памятником архитектуры, и его конструктивная система позволяет гибко менять планировку, то, конечно, реконструкция вполне может быть альтернативой переезду.

— В период пандемии многие компании и государственные учреждения перешли на удаленный режим работы. Не думаете ли вы, что в будущем этот тренд сохранится и многие сотрудники городских администраций уйдут на «удаленку»?

— Думаю, нет. Во-первых, часть сотрудников мэрии Якутска и так не работают в офисе постоянно, они все время в разъездах, а в офис приезжают на час-два для оформления отчетов и других документов. Это нормальный формат работы для определенной категории сотрудников. Для них мы предусмотрели не закрепленные за конкретными чиновниками свободные рабочие места.

Во-вторых, я считаю, что тренд с переходом на «удаленку» не стоит переоценивать. Работа из дома может быть не только некомфортной, но и значительно менее эффективной, если для нее не выделены специальные рабочие пространства. Для того чтобы мы могли эффективно учиться и работать дома, каждому члену семьи нужна отдельная комната. Давайте посмотрим на наше жилье и честно ответим на вопрос: а есть ли у каждого свое рабочее место? Кроме того, не стоит забывать о специфике работы городских администраций — как я уже говорила, это учреждения с большим объемом бумажного документооборота, куда приходит много посетителей, в том числе старшего возраста, не всегда владеющих интернет-технологиями.

Есть и определенные требования к конфиденциальности информации, хранению документации. Перевести это все в онлайн-формат можно, но это непростая задача, требующая больших финансовых вложений. Поэтому онлайн, конечно, дополнит офлайн, но в течение ближайших 10 лет городские администрации точно не смогут отказаться от работы в офисах. Будет ли эта работа продуктивной и прозрачной — во многом зависит от пространственных решений.



Коммуникация горожан-администрация может стать значительно комфортнее

КоммерсантъFM93.6
слушайте

online

〈 **на www.kommersant.ru** 〉

домпроект

Русский пейзаж со швейцарским акцентом

Если выбирать синоним для слова «благополучие», то для многих это будет Швейцария. Дорогу русским в этот край живописной натуры и свободы открыл еще Николай Карамзин. Путешествия туда стали особенно популярны после публикации его «Писем русско-го путешественника».

— Подмосковье —

Кстати, Карамзину тогда было всего 23 года. Сегодня молодые люди его возраста скорее улетят при первой возможности в Сингапур или Лондон. Швейцария больше подходит для осознанного возраста, когда ты готов замедлиться и дистанцироваться от больших городов. Пока последовать примеру Владимира Набокова и найти покой в Монтре с видом на Леман не дают национальные локдауны, стоит поискать швейцарский лоск и естественность поближе к Москве. По данным Savills, более половины (56%) из сотни самых дорогих загородных домов находятся до 10 км от МКАД, четверть — на удалении от 10 до 20 км.

Предложение элитного загородного рынка камерно — всего 28 поселков. На Рублево-Успенском шоссе расположено примерно 40% лотов. Один из известных проектов в этом дорогом пригороде — коттеджный поселок «Березки River Village» от ГК «Галс» (владелец бренда «Галс-Девелопмент»).

Победа над временем

Полчаса из центра, 17 км от Кольцевой автодороги — и вы окажетесь в месте, не худшем, чем Веце с его перспективными видами или безмятежный Цюрих. Если вы были в Швейцарии, то чувство освобождения от времени наверняка наступало вас. Вернуться в это состояние можно и в окружении берег.

«На берегах альпийских озер тесно от русских теней», — писал Михаил Шишкин. В нашей карманной Швейцарии на Рублевке от любопытных глаз легко скрыться. В поселке 151 владение, своя территория в 60 га. Все коттеджи объединены в 11 кластеров ландшафтными решениями. Это добавляет и приватности, и делает разумным и интуитивным передвижение внутри поселка.

По-русски щедрый простор — одна из особенностей этого объекта ГК «Галс». Те, кто знаком с загородным предложением, знают, какая это редкость для Рублево-Успенского направления. Добавляет исключительности и архитектурный стиль, которым девелопер справедливо гордится. Кстати, и в окрестностях Цюриха, и на берегах Лугано нередко можно увидеть похожие дома: близкие по стилистике к функционализму, белоснежные, простой формы, с плоской крышей.

Каждая из резиденций «Березки River Village» уникальна. Строились они по авторским проектам. Все получили оригинальные имена — например, Adela назван в честь одной из девушек-архитекторов, проектировавших его. Метражи семейные — от 472 до 1640 кв. м, участки от 20 до 50 соток.

За лаконичную архитектуру, нетипичную для консервативного элитного пригорода, нужно благодарить швейцарца Даниэля Шиндлера. Из семьи архитекторов, он родился и получил образование в Цюрихе. Свою детскую мечту построить аэро-



порт он еще не воплотил в жизнь, зато успел построить в Барвихе один из самых больших частных домов, поработав над проектом в Горках и создать больше, чем поселок — логичную и гармоничную экосистему. После первого же визита в Москву Даниэль оказался под впечатлением от русских просторов и бесконечных лесов. В работе над проектом он использовал все преимущества уникального местоположения — в долине, огибаемой живописной рекой Медвенкой, одним из притоков Москвы-реки.

Современные дома «Березки River Village» отличаются от тех, что привыкли видеть москвичи за городом. Они прозрачны, открыты, витражные окна дают много света, а планировка позволяет помещениям «течь» по-другому, оставляя дневные зоны открытыми. Владельцы могут стать соавторами и по желанию добавить отделку для фасада камнем или деревом. Здания напоминают геометричные и одновременно воздушные модернистские дома в манере Ричарда Нойтра, эстетикой которого в свое время вдохновлялся и сам Шиндлер.

Любопытно, что когда-то на европейский манер уже «одевал» пригород другой архитектор из Швейцарии — Доменико Трезини. В начале XVIII века он был главным архитектором Санкт-Петербурга, отвечал за образцовые проекты и городских домов, и дач. Так что швейцарские «перспективы» и спустя 300 лет оказываются усадьбой для русского глaza.

Характер у поселка особый: архитектура позволяет, насколько это

возможно, взаимодействовать с природой. Соседние владения расположены так, что заглянуть в чужие окна невозможно, угол зрения в лучших швейцарских традициях охраняет право на приватность и уважение к собственности. Из каждой резиденции «Березки River Village» открывается красивый вид, оставляя наедине с природой и с самим собой. Переживание близости с миром — когда вы в гостинной, а в нескольких метрах прямо за окном лежит снег или зацветает слива — стало продающим аргументом за последний год.

Деурбанизация людей

В 2020 году консультанты отмечали взрывной рост спроса на частные дома. Так, по данным Knight Frank, количество обращений по вопросам покупки загородной недвижимости выросло в 2,5 раза. Главных мотиваций для такой серьезной ин-

вестиции, как покупка загородной недвижимости, несколько: дом для семьи, создание собственного наследия и поиск своего безопасного места.

Исход из больших городов за большей свободой, свежим воздухом и защищенностью был не только в Москве, но и во многих европейских мегаполисах. Люди переосмыслили то, что имеет значение для их комфорта. Любопытный анализ предлагает Sustainable Development Solutions Network в своем The World Happiness Report, основанном на данных The Gallup World Poll. Группа независимых экспертов сравнивала уровень счастья в городе и деревне на основе данных по 150 местам.

По оценке ООН, население городов выросло на 25% с 1950 до 2018 года, а к 2050 году может прибавиться еще на 68%. Однако территории за городами становятся все доступнее и разнообразнее. Эксперты счи-

тают, что изменение образа жизни и работы ведет к сокращению уровня счастья между сельской местностью и большим городом и даже становится выше для новой деревни. Главные boons mots для нее — развитие цифровой и транспортной инфраструктуры.

Девелопер ГК «Галс» оказался визионером. Проект разрабатывался с учетом ожиданий к постоянному проживанию с детьми, не уступающему городу в качестве комфорта, задолго до того, как началась вторая волна «эмиграции» из города состоятельных семей не на выходные, а основательно и с прицелом на будущее.

Проводить деревенские каникулы рядом с Лугано, повторяя выбор семей Добужинского и Бенуа, — традиция красивая, но теперь сложно прогнозируемая. А у космополитичной элиты, которая покупает дома в поселке «Березки River Village» на Рублево-Успенском, опыт путешествий и представление о необходимом уровне культуры повседневной жизни высок. Предлагаемые сервисы поселка им соответствуют. Большинство покупателей — пары с детьми. Интересно, что первоначально по задумке инвестора место должно было привлекать в первую очередь старшее поколение семей, вслед за которым переезжали бы их дети с внуками.

Урбанизация пригорода

Жизненный маршрут, который выстраивается в границах «Березки River Village», благополучен для любого возраста. И попра-

вить здоровье, и найти вдохновение, и получить образование здесь позволяет прекрасно созданная инфраструктура.

Детский сад открыли осенью 2020 года, тогда же — кампус под международным управлением Cambridge International School. Образовательный центр инновационный, не уступает по уровню образования женеvским и лозаннским пансионам. Дети начинают обучение по программе Кембриджа в 3 года, выпускаются в 18 лет с двумя дипломами — российским государственным и Cambridge IGCSE, Cambridge International AS & A Level — и европейским образованием и образом мышления.

К ценностям частной жизни жителей здесь отнеслись с уважением. Объекты с высокой социальной активностью — школы с садиком, торгово-развлекательный центр, спортивный центр с катком и ресторан — дистанцировали от домов, расположив ближе к въездной группе. Тихую зону и главную рекреацию благоустроили вдоль береговой линии. К ней задает направление движения главный бульвар. Можно совершить променады, а можно восстановиться с живописными видами на реку в фитнес-центре с wellness и бассейном. Тем, кто ищет максимальной изоляции, предлагается сценарий владения домом с собственной спазоной и бассейном — резиденции Bond и Attic Belvoir.

Открытые спортивные объекты объединены в еще один тематический кластер — это теннисные корты, поле для игр с мячом, оборудованные площадки воркаута. Естественно, по всей территории поселка разбиты дорожки для бега и велопрогулок.

Весенне-летний сезон 2021 года в «Березки River Village» обещает приятные открытия. Будут до конца воплощены ландшафтные зеленые решения, включая амфитеатр и площадки для пикника, а в оригинальном здании в форме маяка откроются не только ресторан, но и собственная обсерватория на радость будущим Хабблам.

Сделать жизнь в поселке размеренной, но нескучной — задача, которую не решить без инвестиций в инфраструктуру. В «Галс» это понимают, поэтому для разнообразия и безопасного отдыха семей решили открыть парк развлечений Four Seasons. Подобная скорость и решимость в эволюции проекта нетипична для медленного в своих трансформациях загородного рынка. Но и без этого дополнительного развлечения жителям «Березки River Village» доступны простые радости, создающие ритм и скорость благополучия. Например, делать так, как Набоков в своем идеальном Монтре: предложить общению с людьми разговоры с утками во время прогулок по набережной, загорать на террасе, играть в шахматы, перекусить и почитать газеты в кафе.

Возможно, кто-то из семей здесь назовет свой дом по первым буквам имен мужа и жены, как сделал когда-то Рахманинов, придумав для своей виллы в Люцерне имя «Сенар». Для творческих людей здесь достаточно вдохновения от природы — «Парк в пойме» и «Луг поэзии», цвета которого будет менять ветер.

План продаж в 2020 году по поселку был выполнен почти на 150%. В экспозиции на первой линии набережной сейчас 11 резиденций, еще 22 — в различных кластерах. Бюджет покупки начинается от 63,3 млн руб., что для Рублево-Успенского направления более чем в два раза меньше средней стоимости предложения первичного рынка. Шанс есть выбрать именно тот дом, который будет резонировать с желаемым состоянием: освобождения, спокойствия, впечатления.

Елена Иванова





СОБЫТИЕ

В РАМЕНКАХ

КВАРТАЛ ЕВРОПЕЙСКОГО КЛАССА

НОВЫЙ КОРПУС

СТАРТ ПРОДАЖ

В ПРЕСТИЖНОМ МЕСТЕ

Район лучших вузов страны и иностранных посольств
8 мин. до м. «Мичуринский проспект», 15 мин. до Садового кольца

В БАЛАНСЕ С ПРИРОДОЙ

Собственный парк «СОБЫТИЕ» с природной зоной у реки

В ЕВРОПЕЙСКИХ ТРЕНДАХ

Концепция лондонских бюро, развитая инфраструктура и территория, продуманная до мелочей

В КАЛЕЙДОСКОПЕ СОБЫТИЙ

Двор с разделением зон «активности» и «тишины», собственный террасный сквер

В БОЛЬШОМ АССОРТИМЕНТЕ

Огромный выбор квартир, в т.ч. редких форматов: потолки до 6,4 м, окна «в пол» высотой до 4,7 м, террасы, места под камины

В ЗАБОТЕ О БУДУЩЕМ

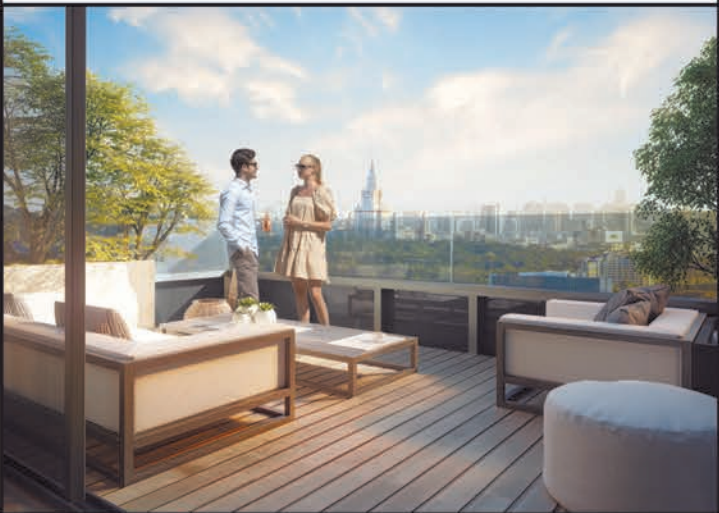
Школа и детский сад прямо у дома

В МОДНОМ ДИЗАЙНЕ

Целая секция квартир с финишной отделкой и итальянскими кухнями

В БЕЗОПАСНОМ РЕЖИМЕ

«Дворы без машин», приватная территория, круглосуточная охрана, видеонаблюдение



ДОНСТРОЙ

495

241 57 14

Узнайте больше

